

Innsbrucker Wohnrechtlicher Dialog (IWD)

Der von Univ.-Prof. Dr. Martin Häublein und Univ.-Prof. Dr. Andreas Vonkilch geleitete „Innsbrucker Wohnrechtliche Dialog“ (IWD) versteht sich als Plattform für einen Austausch von Wissenschaft und Praxis.

Das Thema:

In Österreich und Deutschland treten Erwerber von Liegenschaften grundsätzlich in bestehende Mietverträge ein. Sie können diese aber unter bestimmten Voraussetzungen kündigen, selbst wenn eine feste Vertragslaufzeit zwischen Mieter und Voreigentümer vereinbart war.

§ 1120 ABGB gewährt dem Erwerber – vorbehaltlich der Eintragung des Mietvertrages im Grundbuch – ein Kündigungsrecht, während dies bei Verträgen, die dem (Teil)Anwendungsbereich des MRG unterliegen, nicht der Fall ist (§ 2 Abs. 1 S. 4 MRG). Vor ihm nicht bekannten Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts wird der Erwerber aber geschützt (§ 2 Abs. 1 S. 5 MRG). Einen anderen Ansatz verfolgt das deutsche Recht. Obwohl in der ersten Fassung des BGB noch der römisch-rechtliche Grundsatz "Kauf bricht Miete" vorgesehen war, entschied man sich, sozialpolitischen Forderungen folgend, dafür, das Prinzip „Kauf bricht nicht Miete“ als § 571 BGB a.F. (jetzt § 566) in das BGB aufzunehmen. Als Ausgleich für die Bindung des Grundstückserwerbers an den Vertrag etablierte § 566 BGB a.F. (jetzt § 550) ein Schriftformerfordernis. Erwerber sollen so in die Lage versetzt werden, sich über den Umfang und Inhalt der auf sie übergehenden Mietverträge zuverlässig zu informieren. Formverstöße führen zur Kündbarkeit der Verträge.

In beiden Ländern haben die angesprochenen Normen hohe praktische Bedeutung und werfen virulente Fragen auf, die immer wieder das jeweilige Höchstgericht auf den Plan rufen. Ihnen widmen sich die Referenten in einem Rechtsvergleich.

Die Referenten:

Dr. Michael Schultz ist RA und Notar in Berlin sowie Partner der Kanzlei Schultz und Seldeneck, die auf das Immobilienrecht spezialisiert ist. Er ist auf diesem Gebiet als Autor und Referent in Deutschland vielfach in Erscheinung getreten. Dr. Andreas Vonkilch ist Universitätsprofessor für Bürgerliches Recht in Innsbruck und einer der profiliertesten Immobilienrechtler Österreichs.

Eintritt ist frei, keine Anmeldung erforderlich.



Dr. Michael Schultz
Berlin



Prof. Dr. Andreas Vonkilch
Innsbruck

„Kauf bricht (nicht) Miete“: Übergang des Mietvertrages auf den Liegenschaftserwerber – praktische Auswirkungen und Probleme

Montag, 19.03.2018, 18:30 Uhr
Universität Innsbruck, Innrain 52
Sitzungssaal University of New Orleans

Ansprechpartnerin:
Christine Raffl
Institut für Zivilrecht

Tel. +43/512 507 81291 E-Mail: christine.raffl@uibk.ac.at